



PLAN URBANISTIC ZONAL

**P.U.Z. – imobil locuințe și funcțiuni
complementare S+P+4E**

**STR. Budai Deleanu nr. 20
TIMIȘOARA**



01. FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA PROIECTULUI : P.U.Z. - imobil locuințe și funcțiuni
complementare S+P+4E

NUMĂR PROIECT : 27/2011

FAZA : PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR : S.C. INVERSION CONSTRUCT S.R.L.
Str. ENEAS nr. 87, camera 3, Timișoara

AMPLASAMENT : Str. BUDAI DELEANU, nr.20
TIMISOARA, Jud. TIMIȘ

PROIECTANT ARHITECTURĂ: S.C. AC TECTURA S.R.L.
RO-300092, Str. Dr. Gheroghe Marinescu,
Nr.1, Ap. 9
J35/54/2004, RO16039449

02. COLECTIV DE ELABORARE

■ ARHITECTURĂ

ȘEF PROIECT : ARHITECT MIRCEA CRĂCULEAC

PROIECTANT : ARHITECT NENAD LUCHIN

DESENAT : ARHITECT NENAD LUCHIN

■ STUDIU GEOTEHNIC

ÎNTOCMIT : SC. AVROM SRL, Timișoara

■ MĂSURATORI TOPO

ÎNTOCMIT : teh. BANEA ANDREI IOAN

03. BORDEROU

■ PIESE SCRISE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Stadiul actual al dezvoltării
- 1.3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Vecinătăți, limite
- 2.4. Situația juridică a terenului
- 2.5. Elemente ale cadrului natural
- 2.6. Circulația
- 2.7. Ocuparea terenurilor
- 2.8. Echiparea edilitară
- 2.9. Probleme de mediu
- 2.10. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii

5. Anexe

Extras C.F. nr. 424486
 Certificat de Urbanism nr. 5057 / 23.11.2010

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

**■ PIESE DESENATE**

1. Încadrare în localitate	0.0
2. Situația existentă	1.0
3. Reglementări urbanistice – zonificare – situația propusă	2.1
4. Reglementări urbanistice – zonificare - propunere mobilare	2.2
5. Reglementări - echipare edilitară	3.0
6. Proprietatea asupra terenurilor	4.0

04. MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL pentru imobil locuinte si functiuni complementare S+P+4E
- Beneficiar : S.C. INVERSION CONSTRUCT S.R.L.
- Amplasament: Timisoara, str. Budai Deleanu, nr. 20
- Număr proiect: 27 / 2011
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z.
- Data elaborării: Martie 2011

1.2.Obiectul lucrării

Obiectivul pentru care se întocmește **PLANUL URBANISTIC ZONAL** reprezintă realizarea unui imobil rezidențial pe o suprafața de 561,00 mp amplasat pe strada Budai Deleanu, nr. 20, în Timișoara, județul Timiș.

Obiectul lucrării constă în rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă, pentru realizarea unui imobil de locuinte si functiuni complementare S+P+4E, față de propunerile și recomandările din Planul Urbanistic General al Timișoarei.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- utilizare funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă
- reglementarea funcțiunii terenului
- modului de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor

1.3.Surse documentare

Baza topografică folosită este formată din planuri scară 1:2000 și 1:1000.

Planul de Urbanism General și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Timișoara.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată.
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Studiul de oportunitate aprobat cu HCL 560/16.12.2008

- Studiu geotehnic întocmit la comanda beneficiarului
- suport topografic actualizat, realizat pe terenul studiat

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de sud vest a Municipiului Timisoara, în intravilan, conform Planului Urbanistic General, si are în prezent utilizare rezidentială.

Zona studiată în cadrul P.U.Z., în prezent zonă rezidentială, are ca limite strada Budai Deleanu la sud, strada Crizantemelor la vest, bulevardul Iuliu Maniu la est.

Zona învecinată terenului luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă de locuinte si functiuni complementare, cu constructii pentru locuinte în regim P, P+E, punctual existând spatii pentru servicii.

De-a lungul străzii Budai Deleanu, la intersectia cu b-dul. Iuliu Maniu sunt 2 constructii de locuinte colective cu regim de înaltime P+8E.

2.2. Încadrarea în localitate(Pl. 0.0)

Terenul analizat în P.U.Z. este situat în partea de sud-vest a Municipiului Timișoara, în zona lozefin. Zona studiată are ca limite pe latura de sud strada Budai Deleanu (frontul stradal), la vest strada Crizantemelor, iar la est b-dul Iuliu Maniu.

2.3. Vecinătăți si limite

Zona studiată, Conform Studiului de Oportunitate aprobat prin HCL 560/16.12.2008, este delimitată astfel:

- la Nord: zonă rezidentială cu regim mic de înăltime
- la Vest: str. Crizantemelor
- la Sud: str. Budai Deleanu
- la Est: bv. Iuliu Maniu

Terenul studiat si reglementat prin prezenta documentatie este situat pe str. Budai Deleanu nr.20, în mijlocul zonei sus mentionate

- la Nord: zona rezidentială cu regim mic de înăltime
- la Vest: casa parter
- la Sud: str. Budai Deleanu (frontul stradal)
- la Est: casa parter

2.4. Situatia juridică a terenului

Date de identificare C.F.

- terenul studiat are suprafata de 561,00 mp
- Carte Funciara Nr. 424486 (provenită din conversia de pe hârtie a CF Nr. 8833)
- Nr. Topografic: 16748,16749

2.5. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul din care face parte terenul studiat în P.U.Z. este situat în partea de sud-vest a Municipiului Timișoara, în zona lozefin. În prezent zona studiată are functiune rezidentială. Pe teren exista constructii cu caracter rezidential. Terenul neconstruit este în cea mai mare parte acoperit de zone verzi neamenajate.

Caracteristici ale reliefului zonei

Din punct de vedere morfologic, zona studiată, se încadrează în cîmpia joasă a raurilor Timiș-Bega, în intravilanul Municipiului Timișoara.

Caracteristici climatice ale zonei

Clima este temperată, moderat continentală cu influențe mediteraneene și oceanice.

- temperatura medie anuală este între 10° și 11°C.
- media temperaturii lunii ianuarie este între 0° și -1°C
- media temperaturii lunii iulie între 20° și 21°C
- data medie a primului îngheț 11 octombrie
- nr. Mediu al zilelor tropicale (t. max > 30 gr. C) 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Vânt, direcții predominante:

- Nord-Sud: 16%
- Est-Vest: 13%

Precipitațiile:

- media anuală a precipitațiilor are valori între 600 și 700 mm
- media lunară maximă 70-80 mm (iunie)
- numărul zilelor cu precipitații 120 zile/an
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare 28 zile/an
- numărul zilelor cu brumă 25 zile/an

Solul și subsolul

Amplasamentul aproximativ plan orizontal este la momentul prezent ocupat de construcții. Destinația anterioară a terenului fiind rezidențială, terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Stratul geologic din zona studiată este format dintr-o succesiune de straturi aluvionale de argile, nisipuri și pietrișuri pe fundament cristalin.

Sub aspect geologic, datorită faptului că localitățile se găsesc situate în cea mai mare parte pe terase, stratificația terenului pe adâncimea cît interesează din punct de vedere geotehnic este reprezentată de pământuri argiloase neogene care prezintă în partea superioară pe adâncimi pîna la 3 - 6m un grad avansat de alterare.

Acestea permit fundarea directă a construcțiilor de medie importanță la adâncimi de 1-1,5m cu presiuni convenționale de calcul de ordinul a 150 -180 kPa.

Din punct de vedere seismic întreg situl este situat în zona D cu $a_g = 0,16g$ și $T_c = 0,7$ sec în conformitate cu normativul P100-1/2006.

2.6. Circulația

În prezent accesul pe sit (in incintă) se face din strada Budai Deleanu.

2.7. Ocuparea terenurilor

În momentul actual, terenul este în proprietatea S.C. INVERSION CONSTRUCT S.R.L., conform C.F. nr. 424486, provenită din conversia de pe hîrtie a C.F. nr. 8833.

Suprafața de 561,00 mp a teritoriului analizat în P.U.Z., este alcătuită din casa și teren.

Nu sunt riscuri naturale în zonă studiată și nici în vecinătăți. În zonă nu sunt surse majore de poluare a mediului.

2.8. Echiparea edilitară

- Alimentarea cu apă și canalizare menajeră

Zona studiată dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare de tip unitar. În zonă există rețele de alimentare cu apă și canalizare pe străzile adiacente amplasamentului, acestea fiind dimensionate pentru alimentarea locuințelor existente.

Conform avizului favorabil (cu condiții), emis de S.C. Aquatim S.A, există rețele de apă și canalizare pe strada Budai Deleanu.

- Alimentarea cu energie termică

Conform avizului de amplasament favorabil, emis de S.C. COLTERM S.A. în zona există rețea de distribuție a energiei termice.

- Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului favorabil (cu condiții), eliberat de S.C. E.ON Gaz Distribuție S.A, există rețele de alimentare cu gaze naturale medie presiune pe strada Budai Deleanu.

- Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Conform avizului de amplasament favorabil, (cu condiții) emis de S.C. Enel Distribuție Banat S.A., în zona de apariție a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție și clădirea poate fi racordată la rețeaua existentă, cu condiția respectării distanțelor față de liniile electrice existente, respectiv 2m în plan orizontal.

Conform avizului de amplasament favorabil, (cu condiții) emis de S.C. Romtelecom S.A. în zona analizată regia are amplasate cabluri telefonice instalate în săpătură și canalizație.

- Transportul în comun

Conform avizului de amplasament favorabil (cu condiții) cu nr. UR2011-00-2484/11.02.2011 pe amplasament regia nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice.

Pe str. Budai Deleanu se desfășoară transport public de persoane cu troleibuz, fiind poziționată infrastructură și suprastructură aferentă acestui tip de transport (stâlpi de susținere rețele contact, rețele contact). Acestea sunt situate în exteriorul actualei împrejurimi, și se vor reglementa, dacă este cazul, în faza de autorizare a construcției.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.Z. va fi stabilit în urma realizării Proiectului Tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

2.9. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit:

Terenul studiat a avut folosință rezidențială, astfel că în prezent nu sunt factori de poluare. Factori de poluare în zona limitrofă sunt provocați de circulația rutieră.

Tinând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate de canalizarea orașului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă:

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Nu este cazul.

2.10. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, zona studiată are funcțiune rezidențială, cu funcțiuni complementare de servicii și comerț.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă. În principal pentru zona studiată este stabilită categoria funcțională - zonă de locuire și funcțiuni complementare, așa cum atestă documentațiile menționate la punctul 2.1.

În urma solicițării proprietarului terenului studiat, se propune realizarea unei zone pentru locuințe colective și funcțiuni complementare (comerț și servicii), în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată parcela.

Realizarea imobilului ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un pas important de revitalizare, în viitor putându-se dezvolta întreaga zonă.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, și este zonă de locuințe colective, individuale și funcțiuni complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantații înalte, masive, care să pună problema menținerii acestora.

Planul Urbanistic Zonal pentru amplasarea obiectivului s-a elaborat pe acest teren având în vedere următoarele avantaje:

- Zona este relativ plană și orizontală, panta maximă între extremele nord-vest și sud-est este de 1,5%.
- Fundarea obiectivelor propuse se va putea face direct, începând de la adâncimea minimă de 0,70 m față de nivelul actual al terenului.

- Apa subterană are $NH_{max} = 1,80m$; nu prezintă agresivitate față de betoane și nu trebuie să se ia măsuri speciale de hidroizolare.

În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu prevederea unui procent minim de 25% spații verzi.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, în suprafață de 561,00 mp este situat în intravilanul Municipiului Timișoara și este delimitat de strada Budai Deleanu la sud, strada Crizantemelor la vest și bulevardul Iuliu Maniu la est.

În prezent străzile din zonă sunt în stare bună, fiind asfaltate. Accesul pe teren se face direct de pe strada Budai Deleanu, aceasta legând zona centrală a orașului de zona Freidorf.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Indici urbanistici teren studiat conform Aviz Prealabil de Oportunitate nr 08/09.12.2008:

ZONĂ MIXTĂ - locuințe și funcțiuni complementare

-POT max. 40%

-CUT max. 2,5

-regim de înălțime max. P+4E

-spațiu verde min. 25%

Elemente de temă:

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu proprietarul terenului ce compune situl analizat, prevede realizarea unui imobil de locuințe cu funcțiuni complementare la parter, în regim S+P+4E.

Criteriile de organizare urbanistică a zonei au fost următoarele :

Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare obiectivelor prevăzute prin temă. Organizarea circulației în interiorul parcelei studiate s-a realizat ținând seama de zonificarea de implantare propusă și amenajarea acceselor pentru circulația propusă.

Funcțiunea propusă: zonă mixtă, locuințe și funcțiuni complementare (comert și servicii)

Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

-zona de implantare a construcției – clădire de locuințe cu funcțiuni complementare la parter

-zona de acces auto, pietonal și de parcaj auto

-zona de spații verzi

Bilanț teritorial la nivel de parcelă propusă:

Suprafață parcelă	561,00mp - 100,00%
Suprafață clădire propusă	224,40mp - 40,00%
Suprafață zonă verde	140,25mp - 25,00%
Suprafață accese auto, circulații	33,65mp - 6,00%
Suprafață parcare propuse	162,70mp - 29,00%

Se va asigura procentul minim de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă, respectiv min 2mp/locuitor.

Indici urbanistici propusi:

Indicii urbanistici de utilizare a terenului propusi sunt:

- procent de ocupare a terenului POT 40%
- coeficient de utilizare a terenului CUT 2.5

Regimul de înălțime al construcțiilor:

Zonă studiată în cadrul P.U.Z. prezintă în momentul de față construcții în regim maxim de P, P+E. Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit funcție de:

- necesități funcționale: rezultate din datele de temă
- necesități compoziționale: prin marcarea unor puncte de interes

Regimul de aliniere al construcțiilor:

În sensul Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită „la aliniament” dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă de la aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau ne paralelă cu aceasta.

Amplasarea construcțiilor fata de limita frontală a parcelei se va face cu respectarea alinierii din zonă, pe parcelele învecinate.

Regimul de aliniere al construcțiilor din prezentul P.U.Z. este indicat în planșa 2.1-2.2

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr.536/1997 al ministerului Sănătății.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranță între clădiri conform Normativului P118/1998.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală și a necesarului de parcare.

Reglementări – configurare spațială

Prezenta documentație studiază parcelele aflate la frontul stradal (str. Budai Deleanu), între Bv. Iuliu Maniu și str. Crizantemelor, stabilind unele principii de urbanizare cu caracter de recomandare.

Terenul situat pe strada Budai Deleanu nr. 20 reprezintă obiectul întocmirii prezentei documentații și reprezintă terenul reglementat.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare Alimentarea cu apă

Situația existentă:

În prezent strada Budai Deleanu dispune de un sistem de alimentare cu apă și canalizare. La limita zonei studiate în prezentul P.U.Z, pe strada Budai Deleanu există o conductă de apă potabilă din fontă, De 150mm și un canal existent, Dn 1240/2400mm.

Situația propusă:

Pentru satisfacerea nevoilor de apă a imobilului de apartamente se impune realizarea unei rețele de apă atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va realiza de la rețeaua publică de distribuție a orașului Timișoara, de pe strada Budai Deleanu.

Necesarul de apă a fost determinat conform SR 1343/1-95 în funcție de gradul de dotare a locuințelor cu instalații sanitare interioare, considerându-se că locuințele vor dispune de instalații sanitare interioare de apă și canalizare cu prepararea locală a apei calde și un debit specific pentru nevoi gospodărești de 140 l/om.zi.

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru combaterea incendiilor) se va obține de la detinătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare. Detinătorul de utilități va preciza dacă poate asigura debitele de apă necesare și în caz contrar soluții propuse pentru asigurarea acestor debite de apă.

Extinderea rețelei de apă se va face conform avizului regiei.

În prezentul P.U.Z se propune alimentarea cu apă a:

- 16 apartamente
- 3 persoane/apartament
- normă de consum 120l/om/zi – pentru zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare cu preparare locală a apei calde – conform SR 1343-1/06
- 2 angajați
- normă de consum: 30l/om/zi – pentru servicii, conform SR 1343-1/06

Debite de apă potabilă necesare consumului igienico-sanitar și gospodăresc, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q.zi.med. = 6,69 mc/zi = 0,077 l/sec.$$

$$Q.zi.max. = 8,66 mc/zi = 0,10/sec.$$

$$Q.h.max. = 24,25 mc/zi = 1,01 mc/h = 0,28l/sec$$

La imobilul de apartamente se va propune un bransament de apă din PE-HD, De50mm, PN10, L=3m. Poziționarea căminului de apometru se va urmări pe planul de situație – planșa nr. 01-ED, și se va amplasa la 1m de limita de proprietate.

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de înghet conform STAS 6054-77 pe un strat de nisip de cca. 15cm.

Canalizarea apelor menajere (conf.SR1846–:2006) și apelor pluviale (conf.SR1846–2:2007)

Canalizarea menajeră a obiectivului se va realiza prin intermediul unei rețele de canalizare din PVC, cu racordare la canalizarea municipiului Timișoara.

Debitele apelor uzate menajere, conform breviarului de calcul, sunt:

$$Quz.zi.med. = 6,69 mc/zi = 0,077 l/sec.$$

$$Quz.zi.max. = 8,66 mc/zi = 0,10 l/sec.$$

$$Quz.h.max. = 24,25 mc/zi = 1,01mc/h = 0,28 l/sec.$$

La noul obiectiv se propune un racord la canal din tuburi de PVC, De 250mm, SN4, L=12m. Poziționarea căminului de racord se va urmări pe planul de situație – planșa nr. 01-ED și se va amplasa la 1m de limita de proprietate.

Panta canalului este funcție de adâncimea de ieșire din clădire, astfel încât să se asigure viteza de autospălare.

Apele pluviale din cadrul obiectivului (de pe acoperis și de pe pavajul înierbat) sunt colectate de rigolele propuse din incintă și evacuate la canalizarea municipiului Timisoara prin intermediul racordului propus.

Clasa de importanță a folosinței conform STAS 4273-83 este de clasa IV:
Debitul meteoric căzut pe suprafețele carosabile este:

$$Q_p = m \times S \times \varphi \times i$$

unde: φ - coeficient mediu = 0,63 – pentru iarbă, acoperis și pavaj înierbat

$$m = 0,80 - t < 40 \text{ min.}$$

$$S = 511 \text{ mp sau } 0,0511 \text{ ha} - \text{ pentru obiectiv}$$

timpul de ploaie va fi:

$$t_p = 12 + 37/60 \times V = 12 + 37/60 \times 0,7 = 12,88 \text{ min.}$$

Conform STAS 9470 – 73 zona 13 f2/1 $i=67 \text{ l/sec.ha}$

$$Q_p = m \times S \times \varphi \times i = 0,8 \times 108 \times 0,051 \times 0,63 = 2,78 \approx 3 \text{ l/sec}$$

Debitul de ploaie maxim $Q_p=3,0 \text{ l/sec}$ a fost determinat pentru o ploaie maximă cu f2/1, pentru o durată a ploii de 15 minute. Debitul apelor meteorice pe un an de pe suprafața considerată, se calculează în funcție de media anuală căzută pe suprafața respectivă (592 l/mp an), conform datelor din pagina Web a Primăriei Timisoara).

Debitul anual de pe suprafața considerată este de:

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 511 \text{ mp} = 302,5 \text{ mc/an}$$

Materialul din care sunt realizate conductele are o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani).

Reteaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15 cm iar lateral de 20 cm.

Rugozitatea conductelor este foarte mică ($\zeta=0,03$) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etansare absolută a rețelei realizate.

Pentru realizarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute cu cămine de vizitare la o distanță maximă de 60 m unul de altul, conform STAS 3051-91. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448-82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m și H=2,0 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile, în teren cu apă subterană și vor fi protejate la exterior prin strat de bitum iar la interior prin tencuire.

Alimentarea cu caldură

Se prevede pentru obiectivul nou propus independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrală termică proprie, având combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de la rețeaua de distribuție a orașului.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la această stație se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă. Se prevăd bransamente pentru fiecare imobil în parte.

Alimentarea cu energie electrică

În zonă apar noi consumatori de energie electrică, preponderent de tip casnic. Pentru alimentarea acestor consumatori se propune montarea de POSTURI TRAFU și realizarea racordurilor de 20kV din linia de 20kV existentă în zonă sau altă sursă.

Beneficiarul va comanda la S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A. studiu de prefezabilitate pentru alimentarea cu energie electrică a zonei.

De la posturile TRAFU vor pleca rețele stradale de la care se vor realiza bransamente individuale la locuințe și celelalte obiective.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A. sau alți proiectanți autorizați și se vor executa de către firme atestate A.N.R.E. pentru acest gen de lucrări.

Telecomunicații

Obiectivele se pot racorda la rețele de telefonie a S.C. ROMTELECOM S.A, pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta sau la rețelele altor furnizori de servicii similare.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

3.7. Protecția mediului

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Documentația se referă la delimitarea unui contur în care se va putea dezvolta un imobil cu regim S+P+4E, respectiv regulamentul în care acesta se va putea amplasa. Pe amplasamentul studiat nu se întrevide dezvoltarea activităților cu caracter industrial, sau obiective care să desfășoare activități cu impact asupra mediului, ci se referă la construcția de locuințe colective, realizate sistematizat, cu o arhitectură modernă și unitară și care dispun de servicii centralizate în concordanță cu dezvoltarea durabilă, impactul fiind nesemnificativ, corespunzător unei zone cu locuințe colective.

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelelor, etc.)

Gradul în care planul sau P.U.Z.-ul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele;

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de specificațiile Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 08/09.12.2008, Regulamentului Local de Urbanism aferent, precum și ale Certificatului de Urbanism nr.5057 din 23.11.2010, eliberat în baza acestuia.

În concluzie, prezentul plan concordă funcțional și peisagistic cu celelalte studii, planuri și programe din zonă.

Relatia cadru natural/cadru construit

Dezvoltarea durabilă a asezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural / mediu antropoc trebeie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Aria studiată în cadrul documentației este situată în partea de sud vest a orașului Timișoara, pe strada Budai Deleanu, nr.20.

În cadrul prezentului studiu se prevăd măsuri cu implicații referitoare la impactul asupra mediului:

- recomandarea înserării de spații verzi la nivelul solului
- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi în proporție de minim 25% din suprafața terenului studiat

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție

Pe parcursul execuției construcțiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavații și transport de materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei.

Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe locuințe învecinate.

Pentru lucrările de dezafectare și construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

Apa

-se vor verifica, și dacă va fi cazul, se vor golii canalele și conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltrațiilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freactice

-deseurile se vor preda, conform avizului eliberat de Primăria Municipiului Timișoara, către agenți economici autorizați, contractați în acest scop

Aerul

-se va evita efectuarea de lucrări de dezafectare generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale

-se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster”

-deseurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora

-nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deșeurilor

Solul

-se va evita contaminarea solului cu deșuri de construcții și demolări

-la decopertare se vor respecta prevederile din autorizația de demolare

-containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

Managementul deșeurilor

Se va întocmi, pentru faza PAC, planul de eliminare de deșuri din construcții și demolări, conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile din avizul PMT pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor.

Celelalte măsuri au fost descrise mai sus.

Gospodărirea substantelor toxice si periculoase

Conform HG 856-2002 următoarele deseuri, posibil a se identifica pe amplasament pe parcursul lucrărilor propuse, sunt clasificate ca periculoase:

- 17 01 06* amestecuri sau fractii separate de beton, cărămizi, tigle sau contaminate cu substante periculoase
- 17 02 04* sticla, materiale plastice sau lemn cu continut de sau contaminate cu substante periculoase
- 17 03 01* asfalturi cu continut de gudron de ulei
- 17 04 09* deseuri metalice contaminate cu substante periculoase
- 17 05 03* pamânt si pietre cu continut de substante periculoase
- 17 05 07* resturi de balast cu continut de substante periculoase
- 17 09 03* alte deseuri de la constructii si demolări (inclusiv amestecuri de deseuri) cu continut de substante periculoase

În cazul identificării acestora prin responsabilul de santier, se vor lua următoarele măsuri:

- containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare – nu este permisă scurgerea de lichide din recipiente în timpul manipulării (stocării) si al transportului.
- este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații
- este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise si securizate

Protectia calitatii apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările si completările ulterioare, precum si actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din februarie 2002.

Protectia calitatii aerului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice si de transport folosite în timpul constructiei si operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe masini mobile rutiere si a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă si stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze si particule poluante provenite de la acestea, în scopul protectiei atmosferei.

Protectia solului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fractiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate.

Conform HG 1408/2007 privind modalitățile de investigare si evacuare a poluării solului si subsolului, detinătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate si proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea si/sau reconstructia ecologică a zonei afectate.

3.8.Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public.

Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitate (alimentare cu apă, canalizare si energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Regimul juridic

În planșă sunt analizate terenurile situate pe amplasamentul studiat, sub aspectul categoriilor de proprietate.

Situația actuală arată astfel :

Beneficiar	C.F. Nr.	Suprafața mp	Descriere
S.C.INVERSION CONSTRUCT S.R.L.	424486	561,00	teren cu constructii

Circulația terenurilor

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt necesare schimburi de teren.

4.Concluzii

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru imobil locuinte colective si functiuni complementare s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale în vigoare.

La baza criteriilor de interventie, reglementări si restrictii impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara
- asigurarea amplasamentului si amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si de mediu

Certificatul de Urbanism care va fi eliberat va cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara.

Întocmit: arh. Nenad Luchin



Volumul II

**R E G U L A M E N T L O C A L D E
U R B A N I S M**

**FOAIE DE CAPĂT**

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
*Imobil locuinte si functiuni complementare S+P+4E***

Volumul II **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Amplasament : **Timișoara, str. Budai Deleanu, nr. 20**

Beneficiari : **S.C. INVERSION CONSTRUCT S.R.L.**

Proiect nr.: **27/2011**

Proiectant de specialitate: **S.C. AC TECTURA S.R.L.**

Proiectant: URBANISM **arhitect Crăculeac Mircea
arhitect Nenad Luchin**



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificarea funcțională
4. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință - UTR
5. Concluzii

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

afereant

**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
IMOBIL LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+P+4E****I. DISPOZITII GENERALE****1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice si juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale si de detaliu precum si a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabileste, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru IMOBIL LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+P+4E** cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 561,00mp, având nr. cadastral 16748,16749, situat în intravilanul municipiului Timisoara, pe strada Budai Deleanu, nr.20.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protectia proprietății private si apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal- imobil locuinte si functiuni complementare stau în principal:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicată
 - Legea 50/1991 privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor, republicată
 - Legea 10/1995 privind calitatea în constructii, republicată
 - Legea 137/1995 privind protectia mediului, republicată
 - Codul Civil
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă si a recomandărilor privind modul de viață al populatiei
 - Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/27 iunie 1996
 - Ghid privind metodologia de elaborare si continut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000
 - Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD)
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelei reglementate: C.F. 424486, nr. top. 16748,16749

Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal și a fost reglementată prin aviz prealabil de oportunitate nr.08/09.12.2008

Zonifierea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

3.Domeniul de aplicare

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea o valabilitate de 10 ani.

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenul care face obiectul prezentului PUZ detine fond construit, dar nu detine patrimoniu natural.

2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate lucrările de construire pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicată, privind calitatea în construcții.

2.1.Protectia față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea obiectivului propus și a instalațiilor, în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

2.2.Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.3.Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării comparabilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul P.U.Z.

2.4.Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului cu construcții să nu depășească 40% și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească 2,5.

3.Amplasarea față de drumuri publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform profilului stradal transversal prezentat.

3.1. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat, alinierea fatadei coincide cu aliniamentul stradal.

Amplasarea construcției se va face pe limitele de proprietate stânga, dreapta.

3.2. Amplasarea față de punctele cardinale

Pentru locuințele colective, se va evita amplasarea pe direcția nord sud sau în caz contrar se vor prevedea apartamente cu dublă orientare.

3.3. Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform profilului stradal transversal prezentat.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare de pe parcelă.

Accesul pe teren se face direct de pe strada Budai Deleanu.

Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

Se prevede un acces auto pentru public și personal.

4.2. Accese pietonale

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces pietonal la obiectivul propus.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în casa de scară a clădirii.

În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

5.1. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual, în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

5.2. Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a orașului.

5.4. Alimentarea cu apă, canal

Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin bransarea la rețeaua de serviciu, de pe strada Budai Deleanu.

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la detinătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare.

În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extindere, bransament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere și bransament furnizat de S.C. Aquatim S.A.

5.5. Alimentarea cu energie termică

Se propune pentru obiectivul nou propus independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin centrală proprie. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan, furnizat prin racordul la rețeaua urbană.

5.6. Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

5.7. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă.

5.8. Telecomunicații

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, internet și cablare, printr-un racord la rețelele existente pe strada Budai Deleanu. Dotarea zonei se va realiza de S.C. ROMTELECOM S.A., în baza proiectului elaborat de acesta. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noului obiectiv.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

6.1. Parcelarea

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

6.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime general impus imobilului este de maxim S+P+4E.

6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi deschise, pastel, armonizate.

6.4. Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului este de max. 40% din suprafața totală a terenului.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje, spații verzi și împrejuriri

7.1. Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile art.33 R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Construcțiile de locuințe colective vor asigura în interiorul parcelei minim cîte un loc de parcare pentru fiecare apartament în parte, iar la suma totală se adaugă 15%.

Se recomandă comasarea parcajelor la nivelul solului, suprafața parcajelor de la nivelul solului va fi înierbată.

Este interzisă executarea, în cadrul terenului, a construcțiilor destinate garajelor individuale.

7.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate

Suprafața spațiilor verzi s-a stabilit la un procent de 25% prin Avizul Prealabil de Oportunitate nr.08/09.12.2008.

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde și plantarea a cel puțin 3 arbori de talie înaltă și 5 de talie medie.

Parcajele înierbate pot fi cuantificate în procentul spațiilor verzi, dar nu mai mult de 5%.

7.3. Împrejuriri

Înălțimea admisă a împrejuririlor la drumurile publice va fi de maximum 1,80m de la nivelul terenului (trotuarului), iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,00m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă recomandată a soclului unei împrejuriri va fi de maxim 60cm de la nivelul terenului (trotuarului), iar partea superioară a împrejuririi este recomandată a fi transparentă.

Împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50m și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

Se recomandă împrejuriri vegetale sau împrejuriri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejurire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 2,0m fiind poziționat la 0,50m de linia despărțitoare a celor două proprietăți.

III. ZONIFICARE FUNCționalĂ

Caracteristici

Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare studiată în prezentul Plan Urbanistic Zonal va cuprinde un imobil cu regim de înălțime S+P+4E.

Reglementări

CertIFICATELE DE URBANISM ȘI AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVUL PROPUȘ PE ACEST TEREN NU SE VOR ELIBERA DECÎT DUPĂ AVIZAREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI P.U.Z.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivului propus.

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- reglementarea caracterului terenului studiat
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare la parter.

2.2. Utilizări permise

- construirea de locuințe colective
- utilizarea unor spații de la parterul imobilului de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare

2.3. Utilizări interzise

- este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat
- este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deseuri
- este interzisă desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu funcțiunea de locuire

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limitele parcelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (S_c) și suprafața terenului (S_t) pe care se amplasează construcția supusă autorizării.

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului.

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}$$

1. Bilanț teritorial zona studiată

Pentru teritoriul studiat conform Avizului Prelabil de Oportunitate nr.08/09.12.2008, se recomandă o funcțiune de zonă mixtă cu:

- POT maxim 40%
- CUT maxim 2,5
- regim maxim de înălțime S+P+4E
- spatiu verde minim 25%

REGLEMENTĂRI - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S+P+4E

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă : imobil pentru locuințe colective
- alte funcțiuni : funcțiuni complementare la parter, dotări și servicii

Funcții interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare care prin activitățile lor stânjesc locuirea prin poluare olfactivă, zgomot, substanțe toxice, etc.
- parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi.

Regim de înălțime

Se vor autoriza construcții cu o înălțime maximă de S+P+4E.

Regim de aliniere

Construcția de locuit va fi amplasată la frontul stradal și pe calcan stânga, dreapta, datorită caracterului zonei.

Parcarea autovehiculelor

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare necesare în interiorul parcelei, subteran sau suprateran. Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

Plantații

- plantații de aliniament spre stradă din tei
- plantații de protecție salcâm, conifere, forziția

Indicatori de utilizare a terenului

POT = 40% ; CUT = 2,5

V.CONCLUZII - măsuri în continuare

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism ce se va elibera, va cuprinde elemente obligatorii de Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit: arhitect Nenad Luchin